



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424322

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2030764-61.2025.8.26.0000, da Comarca de Sumaré, em que é agravante CONDOMÍNIO ALTOS DA BELLA VISTA, é agravado RENATO LUCAS MOREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2030764-61.2025.8.26.0000

Agravante: Condomínio Altos da Bella Vista

Interessado.: Caixa Econômica Federal

Agravado: Renato Lucas Moreira

Comarca: Sumaré – 4ª Vara Cível

Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Débitos condominiais. Decisão que deferiu a penhora sobre o imóvel gerador das cobranças, reconhecendo a preferência do crédito fiduciário ao condominial. Inconformismo do condomínio exequente. Acolhimento. Executados que remanescem inertes no feito. Obrigação de natureza “propter rem”. Preferência do crédito condominial. Precedentes. Decisão reformada. Recurso provido.

Voto nº 31995

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Gustavo Pisarewski Moisés, à fl. 205 dos autos de ação de execução de título extrajudicial, que deferiu a penhora sobre o próprio imóvel, reconhecendo a preferência do crédito fiduciário ao condominial.

Recorre o exequente. Afirma que o crédito condominial tem preferência sobre o credor fiduciário, de modo que não pode prevalecer a decisão agravada nesse aspecto.

Em cognição inicial, foi deferido o efeito

suspensivo (fl. 63).

Contraminuta apresentada (fls. 67/74).

Guia (fls. 60/61).

É o relatório.

A decisão agravada possui o seguinte teor:

“Cuida-se de ação de execução de débitos condominiais, tendo sido penhorados nos autos os direitos da parte executada sobre o contrato de financiamento de bem imóvel, fls. 176, sem terha vido impugnação ao ato de constrição, fls. 204.

Pois bem, em que pese o entendimento que o juízo vinha adotando a respeito e em que pese não tenha havido aqui a penhora do imóvel em si, mas só de direitos decorrente de contrato de financiamento para a sua aquisição, a solução prática que melhor se encontrou, após reflexão a respeito, tanto a garantir os direitos do exequente, quanto oa do agente fiduciário e de eventual adquirente, sem disso advir prejuízo processual ao executado, é a que segue.

O imóvel deve ser avaliado e, em seguida, levado a leilão, para que a sua arrematação se dê pelo seu valor de mercado, com o adquirente alcançando a sua propriedade plena, livre e desembaraçada.

Do valor da arrematação, devem ser abatidos os impostos originados do imóvel eventualmente em aberto e o valor

devido ao agente financeiro, com a consequente extinção da alienação fiduciária por conta do pagamento e da extinção do contrato de financiamento.

Do saldo remanescente após tais deduções, deve ser feito o pagamento do débito cobrado nesta execução ao exequente, com eventual sobra retornando ao executado.

Assim, em prosseguimento, servirá cópia desta como mandado para avaliação do imóvel objeto da matrícula n. 199298, expeça-se e providencie-se o necessário.

Oportunamente, conclusos.

II. Fls. 186/203: ciência ao exequente.

III. Defiro o ingresso do agente financeiro, CEF, como terceiro interessado, para acompanhamento dos atos processuais, às anotações devidas.” (fls. 205)

Merece acolhimento a insurgência do
recorrente.

Conforme cópia da matrícula nº 199.298 do
Ofício de Registro de Imóveis de Sumaré-SP, o imóvel é de propriedade
da Caixa Econômica Federal (fls. 51/54).

No que diz respeito à preferência sobre o saldo
de eventual arrematação, questão debatida no presente recurso, assiste
razão ao agravante.

Isto porque, ainda que se trate de imóvel objeto

de alienação fiduciária não se afasta a natureza *propter rem* da obrigação condominial.

O entendimento ora adotado está em consonância com recente precedente jurisprudencial do C. STJ:

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO DA ARREMATACÃO. DÍVIDA PROPTER REM. PREFERÊNCIA SOBRE A DO PROMITENTE VENDEDOR. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO ESTADUAL COM O ENTENDIMENTO DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. "A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno".

(REsp n. 2.059.278/SC, Rel. MINISTRO MARCO BUZZI, Rel. para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

2."As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações propter rem e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta

com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel" (REsp n. 1.473.484/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/6/2018, DJe de 23/8/2018).

3. Na presente hipótese, a Corte estadual consignou que, "No processo em que proferida a r. decisão agravada, objetiva o exequente a cobrança de débito decorrente de despesas condominiais, ou seja, de dívida propter rem, razão pela qual se mostra correto o entendimento da douta magistrada, pois o crédito do condomínio tem preferência em relação ao do promitente vendedor". Dessarte, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem não destoa do entendimento desta Corte, pois afigura-se plausível a conclusão de que o crédito decorrente de despesas condominiais adere ao próprio imóvel, considerada a natureza propter rem. e, por tal motivo, possui preferência em relação ao crédito do promitente vendedor no âmbito do processo executivo.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.395.946/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.) Destaquei

Em casos semelhantes, assim já decidiu este E. Tribunal, a saber:

"Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que deferiu "o pedido do Fundo de Arrendamento Residencial -FAR para o fim de determinar a reserva do produto da arrematação em eventual alienação, até o montante da

*dívida". Pleito recursal que merece prosperar. O fato de o imóvel ser objeto de alienação fiduciária não afasta a natureza "propter rem" da obrigação condominial. Situação em que deve prevalecer o interesse da coletividade condominial ao do credor fiduciário. Crédito exequendo que, em razão da natureza da dívida, tem preferência em relação aos créditos do credor fiduciário. Vantagem da garantia para o credor fiduciário, que tem como contrapartida o ônus de quitar a dívida e exercer o direito de regresso ou, preferindo, ver o imóvel responder pela dívida em praxeamento, auferindo o que sobejar para amortização da dívida do contrato, após quitação da dívida condominial, devendo, entretanto, e conforme a fase processual, ser citado ou intimado para integrar o feito no polo passivo. Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP. Decisão reformada. **RECURSO PROVIDO.**"*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2275991-27.2024.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024) Destaquei

"Agravo de instrumento. Ação de execução condominial. Recurso interposto contra a r. decisão que reconheceu o direito de preferência do credor fiduciário sobre o produto da arrematação. Preferência do crédito condominial sobre o direito do credor fiduciário, que decorre da natureza propter rem. Aplicação analógica da Súmula 478 do STJ. Precedentes. Decisão reformada. Agravo de instrumento provido."

(TJSP; Agravo de Instrumento 2052501-57.2024.8.26.0000; Relator

(a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cajamar - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 24/06/2024; Data de Registro: 24/06/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO CONDOMINIAL FRENTE AO CRÉDITO FIDUCIÁRIO. CARÁTER PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. 1. Decisão que indeferiu pedido de preferência do crédito fiduciário. 2. Recurso da credora fiduciária não provido. 3. Crédito condominial que prevalece sobre o fiduciário dada a natureza propter rem. 4. Recurso desprovido. Decisão mantida.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2340477-55.2023.8.26.0000; Relator (a): Paulo Alonso; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/06/2024; Data de Registro: 20/06/2024)

Não obstante isso, o interesse da coletividade condominial se sobrepõe ao da instituição financeira.

Assim, de rigor a reforma da decisão agravada, para que seja reconhecida a preferência do condomínio credor para recebimento do produto da eventual arrematação do bem.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora